

## B e g r ü n d u n g (Neufassung)

### **zum Bebauungsplan Nr. 22 - 2. Änderung -**

- Gebiet: Möllerstraße -

#### 1. Gesetzliche Grundlagen

Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBI. I S. 949), Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1763), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV.NW. S. 96) und des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 15. Juli 1976 (GV.NW. S. 264).

#### 2. Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird von den Straßenzügen Siemens-/ Kamp-/Eikampstraße umschlossen. Folgende Grundstücke sind in den Änderungsbereich einbezogen:

Flur 104, Flurstücke 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 381,  
382, 383, 384, 386, 387, 388, 389, 390,  
392, 393, 394, 395, 431, 432, 461, 462.

Auf dem Blatt der zeichnerischen Darstellung ist der Änderungsbereich mit einer schwarz schraffierten Linie gekennzeichnet.

#### 3. Übergeordnete Planung - vorhandene Planung

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich der Siemensstr. sowie südlich der Bottroper Straße grenzen Industrieflächen an, die über neu erstellte Bebauungspläne an die Baunutzungsverordnung 1977 angepaßt wurden, wonach die Randbereiche als eingeschränkte Industriegebiete ausgewiesen sind. Der Änderungsbereich selbst ist im Bebauungsplan Nr. 22 als B II o - Gebiet ausgewiesen. Die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei ist als Gartenland bzw. Grünfläche festgesetzt, die sich heute als Brachfläche darstellt. Die Gebäude entlang der Eikampstraße bilden bislang den baulichen Schwerpunkt des Änderungsbereichs, in Form einer überwiegenden zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung, in einem Fall mit nichtstörendem Gewerbe im rückwärtigen Grundstücksbereich.

#### 4. Planungsziel

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die bauliche Schließung einer Brachfläche in Form einer sinnvollen Abstufung der Nutzung zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einer Gewerbefläche, wobei als Gebietscharakter das "Allgemeine Wohngebiet" vergleichbar der ehemaligen B II o - Festsetzung angestrebt wird. Seinerzeit wurde die planungsrechtliche Sicherung der ehemaligen Gärtnerei vorgenommen, um mögliche Entschädigungsfolgen auszuschließen. Nachdem diese Nutzung aufgegeben wurde, gilt es, die Brachfläche durch eine WA-Nutzung und der städtebaulichen Anpassung an die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur entlang der Eikampstr. zu schließen.

#### 5. Erläuterung der Planung

##### 5.1 Allgemeine Grundzüge

Der Planbereich ist entlang der Eikampstr. baulich bereits vollständig realisiert. Die Brachfläche der ehemaligen Gärtnerei soll durch Einführung einer privaten Stichstraße von der Kampstraße her so aufgeschlossen werden, daß beidseitig der Erschließungsfläche eine zweigeschossige Bebauung auf der Ostseite mit eingeschossigen Anbauten zur evtl. Aufnahme einer gewerblichen Nutzung realisiert werden kann. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 werden von der Planänderung nicht berührt.

##### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als WA-Gebiet in überwiegend zweigeschossiger Bauweise unter Anwendung der Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Im Übergang zwischen der überwiegenden Wohnnutzung entlang der Eikampstr. sowie der gewerblichen Nutzung östlich der Siemensstr. ist ein "Allgemeines Wohngebiet" geplant, wobei auf der Ostseite der Stichstraße zur Abstufung der Nutzung gegenüber den Gewerbeflächen entlang der Siemensstr. die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe möglich ist. Dieser Bereich ist mit WA II<sup>1</sup> gekennzeichnet. Der Charakter des WA-Gebietes bleibt erhalten. Auf der Ostseite der Stichstraße werden die im WA-Gebiet nach § 4 Abs. 3 Pkt. 2 BauNVO nur als Ausnahme zulässigen "Sonstigen Gewerbebetriebe" für den östlichen Teilbereich gemäß § 1 Abs. 7 Pkt. 3 BauNVO für allgemein zulässig erklärt. Die westlich der Stichstraße geplante Bebauung bildet zusammen mit der vorhandenen Bebauung entlang der Eikampstr. ein zusammenhängendes, ungestörtes Wohnquartier.

##### 5.3 Erschließung

Der Planbereich ist über die Siemensstr. und Kampstr. an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen. Die innere Erschließung der Neubauflächen erfolgt über eine private Stichstraße von der Kampstr.. Die Zufahrt zum Betriebsparkplatz der Firma Siemens liegt im Endbereich der abgebundenen Eikampstr..

#### 5.4 Immissionsschutz

Aktive Maßnahmen zum Immissionsschutz sind im Planbereich nicht erforderlich. Eine Nutzungsabstufung vom WA-Gebiet zum Gewerbegebiet wird durch den östlichen Teilbereich des WA-Gebietes berücksichtigt, in dem Wohnen und Gewerbe gleichrangig nebeneinander stehen können. Als neuralgischer Punkt hinsichtlich möglicher Lärmeinwirkungen ist der Betriebsparkplatz der Firma Siemens westlich der Siemensstr. anzusehen. Unter Berücksichtigung des Schichtbetriebes ergibt sich die Benutzung dieses Parkplatzes erst mit Beginn der 7.00- und 7.30 Uhr-Schicht. Das Personal der 6.00-Schicht frequentiert zunächst den Hauptparkplatz vor dem Werksgebäude. Somit bestätigt sich, daß von dem Nebenparkplatz erst in der Tageszeit nach 6.00 Uhr morgens Immissionen ausgehen. Der hieraus für das Baugebiet (WA-Gebiet) anzusetzende Planungsrichtpegel liegt demzufolge beim Tageswert von 55 dB (A). Die von dem Nebenparkplatz ausgehenden Lärmimmissionen (ca. 80 Stellplätze) liegen unterhalb des möglichen Höchstwertes von 55 dB (A). Um von vornherein eine mögliche Beeinträchtigung noch weiter auszuschließen, wird im nördlichen Eckbereich im Anschluß an den geplanten Garagenhof eine zwei Meter hohe Mauer zwecks Abschirmung der in den Obergeschossen liegenden Wohnungen berücksichtigt.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist mit dem Anschluß an die vorhandenen Netze der Versorgungsträger und die technische Kanalisation gesichert. Soweit zusätzliche Versorgungs- und Abwasserleitungen erforderlich sind, werden sie im Zuge der privaten Stichstraße in das Plangebiet eingeführt.

#### 7. Durchführung

Da das Plangebiet zum großen Teil bereits bebaut und die Neubebauung aufgrund der Grundstücksverhältnisse ohne weiteres realisiert werden kann, ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

#### 8. Öffentliche Aufwendungen

Der Gemeinde entstehen bei Realisierung der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Gladbeck, 2.6.1982

  
(Dr. Rösing)  
Stadtbaurat